



ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.- ANTECEDENTES.....	3
1.1.- SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.....	3
1.2.- ACCESOS.....	4
1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	4
1.4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	4
2.- CONTENIDO AMBIENTAL.....	5
2.1.- INTRODUCCIÓN.....	5
2.1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.....	5
2.1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.....	6
2.1.3.- AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO.....	6
2.2.- INVENTARIO AMBIENTAL.....	7
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
3.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	9
3.1.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO.....	9
3.1.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.....	9
3.1.2.- CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS.....	9
3.1.3.- CARACTERÍSTICAS FLORÍSTICAS.....	10
3.1.4.- CARACTERÍSTICAS FAUNÍSTICAS.....	10
3.1.5.- CONDICIONES PAISAJÍSTICAS.....	10
3.2.- DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD.....	11
3.2.1.- LAS LIMITACIONES DE USO.....	11
3.2.2.- LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.....	12
3.2.3.- LA CAPACIDAD DE USO.....	12
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	12
4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA INCLUSIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	12
4.2.- OBJETIVO Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA INTERVENCIÓN.....	13
4.3.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	14
4.3.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES.....	14
4.3.2.- ADAPTACIÓN A LOS OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR.....	16
4.3.3.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	16
4.4.- CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVABLES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	17
4.4.1.- EFECTOS SOBRE LA GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS.....	18
4.4.2.- EFECTOS SOBRE EL CLIMA.....	18
4.4.3.- EFECTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA.....	19
4.4.4.- EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.....	19
4.4.5.- EFECTOS SOBRE LA FAUNA.....	20
4.4.6.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.....	20
4.4.7.- EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL.....	21
4.4.8.- EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN.....	21
4.4.9.- EFECTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO.....	22
4.5.- CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.....	23
4.6.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS.....	25
4.6.1.- EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL ÁREA RESIDENCIAL.....	25
4.6.2.- EN LA FASE DE EJECUCIÓN.....	29



4.6.3.- EN LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.....	30
4.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36, APARTADO 1.a) DEL TRELITENC (MODIFICACIÓN EN LEY 19/2003) Y DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DEL ANEXO DEL RP/1978.....	30
4.7.1.- RESERVA DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS LOCALES.	30
4.7.2.- CUADROS RESUMEN DE RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES.....	33
CUADRO RESUMEN	33
5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	34
5.1.- RED VIARIA.....	34
5.2.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. ...	35
5.3.- PARCELARIO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.	36
5.4.- INFRAESTRUCTURAS.	39
5.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO.....	39
5.4.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.	39
5.4.3.- RED ELÉCTRICA Y ESTACIÓN TRANSFORMADORA.....	40
5.4.4.- RED DE TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA.....	40
5.4.5.- RECOGIDA DE BASURAS.	40
6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS.....	41
USO	41
7.- GARANTÍA.....	42
8.- CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.	42



MEMORIA DESCRIPTIVA.

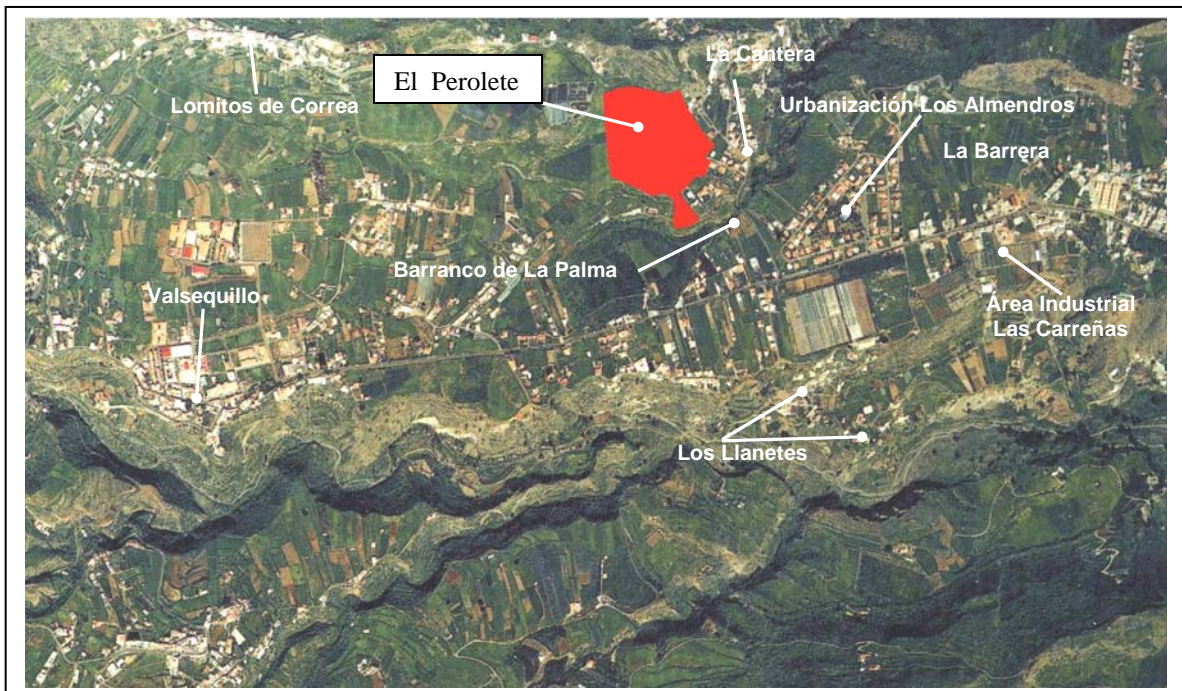
1.- ANTECEDENTES.

1.1.- SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

El sector objeto de ordenación se encuentra situado en la zona conocida como El Perolete, T.M. de Valsequillo. Linda al noreste con el barrio de La Cantera, al sur con el barranco de La Palma, al norte con la Montaña de Los Giles y al oeste con suelo rústico y continuación de la ladera de dicha montaña.

Se trata de una zona eminentemente agrícola que comprende parcelas de cultivo hoy en abandono, careciendo de construcciones o infraestructuras de importancia.

Tiene una superficie total de 72.998 m², en un área sin obstáculos naturales de importancia.



Situación del sector objeto de ordenación



1.2.- ACCESOS.

El acceso principal al lugar se realiza por la carretera general GC-41, desviándose luego por el camino que conduce al barrio de La Cantera. Antes de llegar a dicho barrio, existe una calle sin asfaltar, a mano izquierda llamada El Perolete, por la que se accede al sector.

También se puede llegar al sector, por el camino que conduce de San Roque al barrio de La Cantera; una vez que dejamos atrás el barrio, nos encontramos a mano derecha la Calle El Perolete.



Vista del acceso al sector

En la foto de la izquierda se observa la carretera que va desde la GC-41 al Barrio de La Cantera y en la foto de la derecha se observa la Calle El Perolete, que es el desvío que conduce directamente al sector objeto de ordenación.

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos incluidos en este sector de suelo urbanizable pertenecen a dos propietarios: por un lado, a la entidad mercantil MARARÍA PROMOCIONES Y OBRAS S.L., con el 94,63% de la superficie del suelo, y por otro, la entidad mercantil CONSTRUCTORA AFONSO ORTEGA S.L., con el 5,37 % restante.

1.4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Según Certificado de Calificación Urbanística emitido por el Ayuntamiento de Valsequillo en fecha de 16 de septiembre de 2003, se informa que:

1.- Los terrenos que nos ocupan se encuentran en **Suelo Apto para Urbanizar**, según el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales,



aprobadas definitivamente por la Consejería de Política Territorial, según Orden de 3 de octubre de 1994, (B.O.C. Nº3 de 6/1/95) y en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo en varias zonas, según Orden de 26 de Diciembre de 1996 (B.O.C. Nº 16 de 5/2/97).

2.- Que dichos terrenos se encuentran en **Suelo Urbanizable no Ordenado Residencial**, según la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación de Valsequillo, aprobado por dicho Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 14 de enero de 2003.

Por otro lado, se ha elaborado un **borrador de Convenio Urbanístico** entre el Ayuntamiento de Valsequillo y los propietarios de los terrenos, por el que el Ayuntamiento se obliga a que en el documento del Plan General de Ordenación del municipio que se lleve a sesión plenaria para su aprobación provisional, el suelo que se señala en el presente documento, figure **clasificado y categorizado como Suelo Sectorizado Ordenado**.

También como parte de ese Convenio se hace constar que, además de las cesiones obligatorias, las Entidades Mercantiles MARARÍA PROMOCIONES Y OBRAS S.L. y la CONSTRUCTORA AFONSO ORTEGA S.L., con la finalidad de dar cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito entre los Herederos de D. Antonio Martel (antiguo propietario de los terrenos) y el Ayuntamiento de Valsequillo, ceden al citado Ayuntamiento, quien acepta, para uso municipal el 20% del suelo útil del sector.

2.- CONTENIDO AMBIENTAL.

2.1.- INTRODUCCIÓN.

Para la elaboración del Estudio Ambiental se ha tenido en cuenta tanto lo registrado en el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo, como la inspección directa realizada en el terreno.

2.1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El objeto de estudio es el suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial El Perolete, en el término municipal de Valsequillo.

El sector está situado en el tercio oriental del Término Municipal de Valsequillo, a unos 500 metros de altitud respecto del nivel del mar, aproximadamente a 1,5 km hacia el Este del casco urbano de Valsequillo, próximo a la Urbanización Residencial de Los Almendros y al barrio de La Cantera.



El acceso principal al lugar se realiza por la carretera general GC-41, desviándose luego por el camino que conduce al barrio de La Cantera.

También se puede acceder al sector, por el camino que conduce de San Roque al barrio de La Cantera.

2.1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

El Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero, recoge las determinaciones que en cuanto al contenido ambiental son de aplicación a *“la totalidad de los instrumentos de planeamiento”*. Dada la variedad de estos últimos, y tal y como se recoge en el artículo 2.2, *“el contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación”*.

El nivel de detalle del estudio ambiental y del grado de afección de la actuación urbanística sobre los distintos parámetros ambientales debe concretarse de acuerdo a las estipulaciones prescritas en el artículo 14 del Decreto 35/1995. Así, siguiendo las prescripciones de tal artículo, se realiza el presente estudio sobre la caracterización geocológica, antrópica y paisajística del área afectada por el suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial de El Perolete, así como de las posibles consecuencias ambientales derivables de su ejecución.

2.1.3.- AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO.

La zona considerada no se encuentra incluida en ningún Espacio Natural Protegido, ni en ningún Área de Sensibilidad Ecológica.

En el plano de Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado provisionalmente el día 10 de enero de 2003, el área de actuación se incluye en la Zona D1, suelos urbanizables.



2.2.- INVENTARIO AMBIENTAL

Si hacemos un análisis ambiental del sector que nos ocupa, podemos distinguir dos tipos de unidades ambientales, con dominio en ambas, de elementos abióticos y antrópicos, con pequeños matices de diferencias entre ellas:

- La primera, ocupa tan solo la esquina noreste del sector, tiene una superficie aproximada de 3.011 m², lo que supone tan solo el 4,21% de la superficie total.

Sus características son las siguientes:

- Vertiente de ladera con pendiente pronunciada e interfluvios de barrancos con moderada a fuerte pendiente.
- Litología correspondiente a aglomerado volcánico del Ciclo Roque Nublo.
- Vegetación dominada por pastizal (Galactito-Brachypodietum distachyae) y cerrillar (cenchro-Hyparrhenietum hirtae).

En este subsector, cabe destacar la presencia de una vivienda de dos plantas.

- La segunda ocupa el resto del sector, tiene una superficie aproximada de 68.417 m², el 95,78 %, o sea que supone la mayor parte del mismo.

Sus características son las siguientes:

- Interfluvio de barranco con amplio desarrollo transversal y pendiente suave.
- Sustrato compuesto por lavas basaníticas pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo.
- Dominio de las áreas agrícolas con presencia aislada del matorral de transición, individuos aislados de acebuches (*Olea europaea* ssp. *Cerasiformis*), almendros (*Amygdalus communis*). Presencia de vegetación alóctona y de comunidades ruderales.

A continuación se anexan las fichas de Unidades Ambientales que contempla el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo y que atañen concretamente al sector en estudio:

11 VERTIENTES E INTERFLUVIOS CON PASTIZAL (11B – El Montañón Bajo – Montaña de Los Giles) y



13 INTERFLUVIOS PLANOS CON CAMPOS DE CULTIVO Y RESIDENCIAL DISPERSO (13B – Los Hornos – Finca de La Cruz – Los Agarraderos).

En el plano N°5 del Inventario Territorial (Impactos Ambientales), se recoge los resultados obtenidos de la inspección de campo, donde se puede observar que estos coinciden en rasgos generales con los que figuran en el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Se observa la presencia de algunas especies vegetales como:

- Herbáceas efímeras.
- acebuches, almendros, cítricos, nísperos, e higueras, producto de antiguas plantaciones y que en la actualidad se encuentran en general, en estado de abandono.
- Cañaverales, tuneras y piteras dispersas.
- Restos de cultivos abandonados.

Por otro lado se observa la presencia de:

- Vertidos, pistas de tierra, escombros, chatarras y construcciones precarias abandonadas, deteriorando la calidad visual del paisaje.
- Existe en la parte norte y coincidiendo la zona más alta del sector en estudio, una vivienda unifamiliar de dos plantas con techo inclinado y cubierta de tejas, de muy similares características a las viviendas que existen hoy en día en los límites este y sur del sector objeto de ordenación.

En cuanto a las especies animales del sector, cabe señalar que no se ha detectado ninguna especie cuya existencia no esté generalizada en la Isla:

- Reptiles: lagartos comunes
- Mamíferos como: conejos, ratones y gatos domésticos.
- Algunas aves comunes.



MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

La diagnosis ambiental constituye el chequeo al estado de las variables ambientales existentes en el área de estudio. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes y sus valores de mayor interés de cara a su conservación.

3.1.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO.

3.1.1.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

El área de actuación no presenta una manifiesta importancia ni de los materiales geológicos que la componen, ni de la topografía dominante. En este sentido, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes desde el punto de vista de su singularidad.

En la elaboración de este documento se estudiaron tres modelos de ordenación del área de actuación: la elegida es la que llamamos “propuesta” y a las otras dos las llamamos “alternativa 1 y 2” (ver plano de información Nº 6 “alternativas de ordenación” y plano de ordenación Nº15 “Formalización de la Propuesta”). Las alternativas 1 y 2 fueron rechazadas por que se veía afectada la ladera sur de la Montaña de Los Giles y las laderas del Barranquillo de Los Conejos. Se decidió adoptar una solución que no invade las laderas del Barranco y deja libre dicha montaña a excepción de un pequeño espacio (esquina noreste del sector) que ya hoy en día está construido, por lo que no se produce una afección nueva.

3.1.2.- CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS.

El suelo existente, a pesar de su relativo contenido en arcillas, presenta un potencial agrológico destacado, tal y como sucede en la mayor parte de la Vega de Valsequillo, en la que se inserta la actuación. Por tanto, desde el punto de vista edáfico, el sector goza de una cierta singularidad a escala insular.



3.1.3.- CARACTERÍSTICAS FLORÍSTICAS:

La vegetación natural del sector se compone principalmente de herbáceas efímeras, pero este suelo se ha dedicado a cultivos hoy abandonados. No existen especies vegetales de singular interés botánico y, de todas las inventariadas, sólo los acebuches, gozan de una relativa protección jurídica. Por otro lado, cabe mencionar que los ejemplares de acebuches encontrados, son de pequeño porte, por lo que se estima que su trasplante no suponga un problema para los mismos.

3.1.4.- CARACTERÍSTICAS FAUNÍSTICAS.

Al igual que en el caso anterior, la fauna existente, tanto invertebrada como vertebrada, es de tipo antropófilo, algo habitual en los ámbitos rurales como el que nos ocupa. Por tanto no se registran especies amenazadas ni de especial singularidad faunística, haciendo la lógica salvedad del segmento correspondiente a la avifauna. Respecto a la misma, si bien la mayor parte de las especies presentes son las propias de áreas agrícolas ya transformadas, por la movilidad que caracteriza a este recurso natural, no se puede descartar la presencia ocasional de algún ejemplar singular desde el punto de vista faunístico.

3.1.5.- CONDICIONES PAISAJÍSTICAS.

El paisaje que caracteriza a la vega de Valsequillo es el propio de un ámbito rural de medianías con fuerte presencia de procesos edificatorios y de prácticas agrícolas. En este sentido, se presenta un paisaje de baja calidad estética, en el que los elementos positivos derivan de su amplia cuenca visual, lo que se asocia al escaso contraste topográfico de la vega, y a los campos de cultivo, cuyos suelos de tonalidades rojizas infieren contrastes cromáticos con la vegetación y las edificaciones existentes.

Ya centrándonos en la zona de actuación, la calidad estética del paisaje es baja, dados los múltiples impactos que se localizan sobre un espacio en sí ya transformado: se trata de campos de cultivo abandonados donde se han vertido tierras, escombros, chatarra y basura en general, donde se han ejecutado pistas de tierra hoy abandonadas, donde aparecen construcciones precarias en un fuerte estado de deterioro y edificaciones sólidas.



3.2.- DIAGNÓSTICO DE POTENCIALIDAD.

Si se aborda el diagnóstico de potencialidad (que permite considerar la capacidad de acogida de un ámbito, facilitando el análisis de los desequilibrios que pueden generarse en relación con los usos a implantar), en el sector de referencia se puede establecer una serie de consideraciones respecto a:

3.2.1.- LAS LIMITACIONES DE USO.

Se entiende por limitaciones de uso los condicionantes de carácter ambiental que presenta un espacio para la implantación de un uso o actividad. En el caso de este sector de suelo urbanizable residencial se pueden constatar los siguientes:

- a. Limitaciones de uso derivadas de elementos geológicos-geomorfológicos.- No se consideran limitaciones derivadas de estos elementos ambientales, dada la absoluta compatibilidad clinométrica y del sustrato para la implantación de edificaciones.
- b. Limitaciones de uso derivadas de las condiciones edáficas.- El tipo de suelo existente y su significativa capacidad agrológica, hace que se registren altas limitaciones para la implantación de cualquier uso que suponga la pérdida de este recurso.
- c. Limitaciones de uso derivadas de las formaciones vegetales.- No se registran limitaciones de uso significativas respecto a las comunidades vegetales existentes.
- d. Limitaciones de uso derivadas de la fauna.- Se establecen limitaciones de uso moderadas en razón de esta variable ambiental, en tanto que, pese a no existir especies animales de marcada singularidad, es obvio que los usos que puedan generar modificaciones profundas de los actuales campos cultivables, aunque hoy por hoy estén abandonados, determinarán la salida de los mismos del área de campeo de las especies que hoy pueden visitarlos.
- e. Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística.- Desde el punto de vista de la calidad estética, el área presenta niveles medio-bajos, debido a los numerosos impactos ambientales que existentes. Esto, junto a un entorno paisajísticamente también deteriorado, determina pocas limitaciones para la reconversión del uso en el sector de referencia.



3.2.2.- LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN.

Se entiende por calidad para la conservación el grado de excelencia que pueda presentar un sector territorial para no ser alterado en función de los elementos que lo componen. En el caso de este sector, es escasa la calidad para la conservación, toda vez que únicamente el recurso "suelo" presenta una entidad suficiente (relativizada por ser un tipo de suelo ampliamente distribuido en la vega de Valsequillo) como para justificar la no intervención en el sector.

3.2.3.- LA CAPACIDAD DE USO.

Se entiende por capacidad de uso, la capacidad de acogida de un sector respecto a los usos que se pudieran implantar. No hay duda que, por las características ambientales existentes, el sector presenta un potencial agrológico destacado, que hace del aprovechamiento agrícola el uso idóneo. No obstante, las características topográficas y el deterioro ambiental de la zona favorecen significativos niveles de capacidad de acogida para una amplia gama de usos alternativos al agrícola.



Las características topográficas de la mayor parte del sector objeto de ordenación, así como el deterioro ambiental, favorecen su capacidad de uso como suelo residencial.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA INCLUSIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Cada vez son más los interesados en adquirir una vivienda en un lugar tranquilo, con amplias zonas verdes, que si bien esté en un entorno rural, fuera de las



grandes ciudades, no conlleve unos largos desplazamientos hasta los lugares de trabajo. En definitiva, se busca calidad de vida.

Valsequillo, dadas sus condiciones topográficas, ambientales, carácter rural y de cercanía tanto a la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria como a Telde, ha visto incrementada notablemente, en los últimos años, la demanda de viviendas que respondan a dichas necesidades.

Por otro lado, el sector objeto de ordenación, resulta más adecuado que otros posibles terrenos del municipio, para establecer en él una zona residencial y además de esas características, ya que:

- Se encuentra anexo a zonas residenciales que responden a características similares.
- Como explotación agraria ha dejado de funcionar hace ya tiempo.
- Está siendo utilizado para realizar vertidos de tierras, escombros y chatarra, con lo que su aspecto va empeorando cada vez más.
- No se encuentra incluido en ningún Espacio Natural Protegido, ni en ningún Área de Sensibilidad Ecológica, ni presenta unas características ambientales de especial importancia dentro de Valsequillo que lleven a considerar el sector como no adecuado para el establecimiento de una zona residencial.

Dado que aunque en este momento aún no está aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación de Valsequillo, pero que está por aprobarse definitivamente de forma inminente, se ha estimado que es el mejor momento para incorporar la ordenación pormenorizada completa del sector objeto de ordenación en el Plan General de Ordenación del Municipio.

4.2.- OBJETIVO Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA INTERVENCIÓN.

El objetivo de ordenación del presente suelo urbanizable sectorizado ordenado es responder a la demanda existente en Valsequillo de un sector residencial de viviendas aisladas o a lo sumo pareadas, rodeadas de espacios libres.

Se observó que la tipología que mejor responde a las necesidades y posibilidades de los demandantes, es la Tipología de Ciudad Jardín Aislada y/o Pareada CJ.400, según la clasificación contemplada en el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Los criterios tenidos en cuenta para la ordenación son los siguientes:



- a) Promover una urbanización residencial de alta calidad, adaptada a las necesidades de Valsequillo.
- b) Que la red viaria del sector objeto de ordenación no solo sirva para los futuros residentes del sector, sino que además debe de servir de vía de comunicación entre las edificaciones existentes al noroeste del sector, y la carretera que comunica a la GC-41 con el barrio de La Cantera.
- c) Que las rasantes de dicha red viaria se adecuen lo más posible al terreno natural, y que en ningún caso se supere una pendiente del 13%.
- d) Que la solución de ordenación que se adopte para la localización de los equipamientos, espacios libres y dotaciones se elija teniendo en cuenta el posible aprovechamiento no solo por parte de los habitantes de la futura urbanización, sino también por parte de los vecinos de las viviendas anexas ya existentes.
- e) Que las parcelas tengan una superficie mínima de 400 m²
- f) Que se afecte lo menos posible al entorno del sector, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento.

4.3.- OBJETIVOS AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 del Decreto 35/1995, se establecen objetivos y criterios ambientales que articulan la propuesta de ordenación.

4.3.1.- OBJETIVOS AMBIENTALES.

a.- Responder a la necesidad del municipio de contar con una zona residencial, adecuadamente dimensionada, que permita la construcción de viviendas con tipología de Ciudad Jardín Aislada y/o pareada para responder a la demanda concreta actualmente existente.

b.- Contribuir a una ordenación racional del territorio municipal, ya que se elige para la implantación de esta ordenación un área ya bastante antropizada y de fácil



accesibilidad, evitando así la posible afección de espacios con mayores valores naturales y paisajísticos.

c.- Conseguir el máximo nivel de integración de la actuación propuesta en el entorno más próximo de su margen este y sureste, que es de uso residencial, para lo cual se establecen unas condiciones edificatorias, técnicas y estéticas que armonizan con las viviendas existentes en dichos márgenes.

d.- Conseguir el máximo nivel de integración paisajística de la actuación propuesta, realizando un tratamiento adecuado de la periferia del sector hacia el suroeste, oeste y norte, que son suelos rústicos, obligando a que las parcelas que lindan con ellos empleen en su cerramiento, un vallado igual para todas las propiedades, compuesto en su parte inferior por un muro de piedra sobre el que apoya una verja tipo Fax esto sólo en los límites con suelo rústico.

e.- Se establece también la obligatoriedad de que se disponga un mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

f.- Todas las calles de la urbanización irán arboladas, colaborando así al embellecimiento del sector.

g.- Se busca la mejor adaptación de los espacios a la topografía del sector, para evitar un deterioro excesivo en el paisaje.

h.- Se distribuyen los espacios libres, en zonas protegidas del tráfico de vehículos para mayor seguridad de los usuarios, sobretodo si se trata de niños pequeños.

i.- Se garantiza la protección y conservación de las especies vegetales existentes con mayor interés botánico, replantándolas en la medida de lo posible, en los espacios libres.

j.- No solo se resuelve la evacuación de las aguas fecales del sector ordenado, sino que también se soluciona la de las viviendas al sureste del sector, que hoy en día vierten sus aguas negras directamente al barranco de La Palma.



4.3.2.- ADAPTACIÓN A LOS OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR.

- Las determinaciones a las que responde la ordenación del SUSO El Perolete, son las que establece el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

- En relación con el planeamiento de los recursos naturales y del territorio, el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria incluye el sector en la denominada Zona D1:

“Artículo 43. Zona D, que alberga los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales

1 Esta zona está constituida por los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales existentes en el momento de aprobación del Plan Insular, con excepción de aquellos que hayan sido expresamente desclasificados. Adquirirán la consideración de Zona D en el futuro los nuevos Suelos Urbanos, Urbanizables, así como los Asentamientos Rurales y Agrícolas que, de conformidad con las directrices que establece este Plan, sean así clasificados o categorizados con posterioridad a su entrada en vigor.

Se diferencian tres zonas, en función de la clase de suelo:

Zona D1, de suelos urbanizables

...”

Todos estos criterios y medidas, a pesar de no estar aún vigentes, se han asumido en la ordenación propuesta.

4.3.3.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

El desarrollo de la ordenación propuesta ha conllevado la elaboración de tres modelos de ordenación del área de actuación. La elegida es la que llamamos “propuesta” y a las otras dos las llamamos “alternativa 1 y 2”. A continuación hacemos un cuadro comparativo entre las tres.



USO	SUPERFICIES (m ²) PROPUESTA	SUPERFICIES (m ²) ALTERNATIVA 1	SUPERFICIES (m ²) ALTERNATIVA 2
Residencial	43.784	46.279	46.367
Equipamientos	3.143	2.853	3.054
Dotaciones	2.489	2.792	2.941
Espacios libres	5.648	6.094	5.564
Red viaria	17.934	16.605	15.827
TOTAL	72.998	74.623	73.753

La elección de la propuesta como modelo de ordenación más coherente y, por tanto, la desestimación de las dos alternativas, obedece a su mayor ajuste a los objetivos ambientales planteados para el desarrollo de la ordenación del sector.

En la alternativa N°1 el sector a ordenar se extiende por la montaña de los Giles, con lo que se produce una afección mayor sobre la Unidad Ambiental 11B (según catalogación que hace el Avance del Plan General de Valsequillo).

El motivo de que en esta opción se suba más por la ladera de la montaña, es que se reserva, fuera de ordenación, una franja de suelo para la futura ejecución de un camino bordeando el límite oeste y suroeste del sector objeto de ordenación, para comunicar las viviendas existentes en el extremo noroeste del sector, con el camino que conduce desde la GC-41 al barrio de La Cantera.

En la alternativa N°2, se recoge el camino antes citado dentro del sector objeto de ordenación, considerándolo a este como el dotacional necesario, pero aún así, esta opción también sube, aunque menos, por la montaña de Los Giles. Por otro lado, esta opción se acerca más al barranco de La Palma, con lo que la afección sobre el terreno empeora.

En la "propuesta", no es necesario reservar la franja para hacer el camino de comunicación entre las viviendas al noroeste del sector y la carretera que comunica a la GC-41 con La Cantera, ya que se modifican los viales de tal manera que uno de ellos pasa a tener un ancho mayor (pasa a tener 15,50 metros frente a los 10 metros que tienen los restantes), para cumplir la finalidad que tenía dicho camino.

4.4.- CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVABLES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Toda intervención antrópica sobre un territorio, de cualquier magnitud o intensidad, genera un efecto o impacto sobre los principales parámetros ambientales



que caracterizan al mismo. Sin embargo, tales efectos pueden presentar distinto signo (positivo o negativo) y niveles de reversibilidad (o de recuperación de las condiciones ambientales preexistentes a la ejecución de la actuación).

En este sentido la ejecución del suelo urbanizable genera determinados efectos sobre algunos de los parámetros ambientales caracterizadores del territorio:

4.4.1.- EFECTOS SOBRE LA GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS.

Dadas las condiciones ambientales existentes, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes en cuanto a su singularidad, puesto que no existen en el sector ni topofomas ni materiales geológicos de interés significativo. Por el contrario, los terrenos objetos de estudio sí que presentan una capacidad agrológica destacada, tal y como sucede en la mayor parte de la Vega de Valsequillo, dadas las condiciones edáficas existentes para el desarrollo agrícola.

Por tanto, la principal afección sobre estos elementos naturales vendría dada por la excavación mecánica necesaria para la ejecución del sector, que determina la desaparición del recurso suelo y del sustrato en la profundidad a la que afecta.

En la elaboración de la ordenación de este sector, se estudiaron tres modelos de ordenación del área de actuación, la elegida es la que llamamos “propuesta” y a las otras dos las llamamos “alternativa 1 y 2” (ver plano de información Nº 6 “alternativas de ordenación” y plano de ordenación Nº15 “Formalización de la Propuesta”). Las dos alternativas fueron rechazadas por que se veía afectada la ladera sur de la Montaña de Los Giles: se decidió adoptar una solución que deja libre dicha montaña a excepción de un pequeño espacio (esquina noreste del sector) que ya hoy en día está construido, por lo que no se produce una afección nueva.

4.4.2.- EFECTOS SOBRE EL CLIMA.

No son considerados para la fase de ejecución del suelo urbanizable, dada su escasa significación. Únicamente podría destacarse la emisión de partículas a la atmósfera local, en la fase de ejecución del proyecto de obra, derivada del tránsito de vehículos y de los trabajos a desarrollar, situación que se puede paliar con riegos continuos del terreno donde se esté trabajando o con circulación de vehículos. Asimismo, a una microescala, podrían constatarse ligerísimos incrementos térmicos en el área de trabajo, relacionados en este último caso con el paso de vehículos.



En la fase de funcionamiento de la zona residencial, únicamente las posibles emisiones procedentes de los vehículos que circulen por el sector podrían generar concentraciones puntuales de partículas o incidir en un aumento topológico de las temperaturas, totalmente insignificante. Asimismo, hay que reseñar las posibles variaciones microclimáticas asociadas a los espacios ajardinados, en los que se pueden generar aumentos de la humedad ambiental, por efecto de los riegos, así como descensos térmicos asociados al aumento de zonas con sombra ocasionada ya sea por las edificaciones o por los árboles plantados.

4.4.3.- EFECTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA.

La implantación del área residencial no afecta a ningún tipo de captación de aguas tanto superficial como subterránea, únicamente se produce una alteración general de los procesos de escorrentía e infiltración. Se diseña una red de recogida de aguas pluviales que se vierte al barranco de La Palma.

La inexistencia de pozos, galerías u otras obras de captación de agua en el área de ocupación, hacen que el impacto en este sentido sea inexistente, tanto en la fase ejecutiva como operativa.

4.4.4.- EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.

La vegetación natural del sector se compone principalmente de herbáceas efímeras, pero este suelo se ha dedicado a cultivos hoy abandonados. No existen especies vegetales de singular interés botánico y, de todas las inventariadas, sólo los acebuches, gozan de una relativa protección jurídica. Por otro lado, cabe mencionar que los ejemplares de acebuches encontrados, son de pequeño porte, por lo que se estima que su trasplante no suponga un problema para los mismos.

Por tanto, y en cuanto a la vegetación se refiere, la implantación del área residencial producirá una pérdida de individuos pertenecientes a comunidades de escaso interés botánico, haciéndose necesaria la preservación por conservación in situ o por trasplante, de los acebuches existentes. No obstante, tanto en las fases de implantación como de funcionamiento, las posibles emisiones puntuales de partículas sólidas asociadas a las obras, primero, y a la actividad residencial, después, pueden depositarse sobre la vegetación del entorno cercano (en cualquier caso compuesta por comunidades muy antropizadas), disminuyendo su capacidad fotosintética.



4.4.5.- EFECTOS SOBRE LA FAUNA.

Con la fauna ocurre algo similar que con la vegetación. Es de tipo antropófilo, habitual en terrenos de cultivo del ámbito de medianías. Sólo registra cierto interés la presencia de algunas especies de reptiles y aves.

Los efectos sobre la fauna son esencialmente colaterales al desarrollo de la zona residencial, siendo relevantes desde sus fases de ejecución. En este sentido, el tránsito de vehículos pesados y el ruido que las obras generen pueden alterar en cierta medida el ciclo vital de las especies que habitan en el entorno.

Evidentemente, el desarrollo de la zona residencial incidirá negativamente en el libre tránsito de la fauna terrestre de la zona.

Especial incidencia tendrá la fase de ejecución o construcción, dado que afectará a comunidades de entomofauna, roedores y reptiles que, en cualquier caso, abundan en los espacios colindantes. Igualmente las mayores emisiones sónicas que se registrarán sobre todo en la fase de ejecución, contribuirán al alejamiento de la avifauna.

4.4.6.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.

El paisaje, como definidor del sistema territorial, constituye uno de los parámetros ambientales que normalmente suele verse más afectado por cualquier intervención antrópica.

El sector que tratamos ya presenta una calidad paisajística deteriorada por la intervención antrópica a la que se ha visto sometido (vertidos de tierras, escombros, chatarra, construcciones agrícolas muy precarias, edificaciones no solo en su entorno más inmediato sino incluso dentro de él, cultivos abandonados, etc).

Se ha realizado un estudio de la visibilidad del área de actuación, de la cual se deducen las siguientes apreciaciones:

- La carretera más próxima al sector es la que conduce desde la GC-41 al barrio de La Cantera. El sector es muy poco visible desde la misma debido a que está en alto y además lo tapan la vegetación y edificaciones existentes en el desvío hacia El Perolete.
- Desde la Carretera GC-41, el sector resulta poco visible, debido a que las edificaciones existentes al borde de la misma impiden verlo en casi todo el recorrido. No obstante, para atenuar el efecto visual, se ha establecido como cota máxima para las edificaciones de la parte más alta del sector, junto a la montaña



de Los Giles, la cota de cumbrera de la vivienda ya existente en el sector y que está al pie de dicha montaña.

En cuanto a las edificaciones que se podrá construir en el sector, se ha adoptado una tipología constructiva bastante restrictiva y que se adapta perfectamente a la de las viviendas colindantes. La tipología adoptada es la de Ciudad Jardín Aislada y/o Pareada CJ400, tal y como se define en el avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Los parámetros generales que regulan dicha tipología son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m²
- Edificabilidad: 0,6 m²/2
- Altura máxima: 2 plantas. 8 m a cumbrera
- Cubierta: de teja.

Además, como otros condicionantes estéticos, ya que obligarán a unos mínimos de espacios libres y de arbolado tenemos:

- Las separaciones no serán inferiores a 2 m a linderos y 3 m a retranqueos frontales.
- En los espacios libres de cada parcela se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- En las aceras, se dispondrá un alcorque de 80x80 cm a una distancia media de 20 m.

4.4.7.- EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL.

No existe patrimonio cultural en el sector ni en su entorno.

4.4.8.- EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN.

Durante la fase de ejecución de las obras es previsible que se produzcan afecciones por:

- ruidos,
- emisiones de partículas de tierra a la atmósfera,
- aumento del tránsito de vehículos pesados, que pudiendo dificultar los accesos a las zonas habitadas del entorno.



Durante la fase operativa de la zona residencial, solo se espera un aumento de la intensidad de vehículos que circulará por la zona.

4.4.9.- EFECTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO.

Evidentemente, el desarrollo del área residencial conlleva un cambio de uso de suelo en el sector: actualmente consiste en campos de cultivo abandonados, donde se han realizado una serie de vertidos de tierras, escombros, chatarra etc., y pasará a ser un área residencial donde las viviendas tendrán una tipología similar a las de las viviendas próximas (tipología CJ.400), con lo que se puede considerar que más que un cambio de uso del suelo (hoy en día no se usa), lo que hay es una ampliación del área residencial existente.

En resumen, la implantación de la zona residencial puede presentar distintos niveles de afección territorial que quedan resumidos en la siguiente tabla:

AFECCIÓN AMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL EL PEROLETE			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	FASE DE EJECUCIÓN	FASE OPERATIVA
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO
	Alteración de topoformas significativas	NO	NO
	Ruptura del perfil de ladera	SI	SI
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	SI	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	POSIBLE
	Alteración de la humedad ambiental	NO	POSIBLE
Suelos	Alteración topológica de temperaturas	POSIBLE	POSIBLE
	Pérdida de suelo agrícola	SÍ	SI
	Desestructuración físico/química del suelo	SI	SI
Hidrología	Modificación de la red hídrica	NO	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	SI	SI
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	POSIBLE
	Emisión de partículas sólidas	SI	NO
Fauna	Emisión sónica	POSIBLE	POSIBLE
	Alteración de áreas de nidificación	POSIBLE	POSIBLE
	Afección de la zona de campeo de avifauna	POSIBLE	POSIBLE
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	SI	SI
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	SI	SI
Patrimonio	Pérdidas de bienes con valor patrimonial	NO	NO
Población	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	POSIBLE
	Emisión sónica	SI	POSIBLE
	Incremento del tráfico pesado	SI	NO
Usos	Transformación del uso en el sector	SÍ	SI
	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO	NO
Espacios singulares	Afección de Espacio Natural Protegido	NO	NO
	Afección de área de Interés Natural	NO	NO



4.5.- CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.

El nivel de impacto global (considerando conjuntamente las fases de ejecución y operativa) que puede generar el desarrollo del sector sobre cada uno de los elementos territoriales, tiene una directa relación con los efectos que la instalación de la zona residencial ejerce sobre ellos. En este sentido, cobra especial interés observar la magnitud del impacto, es decir, la intensidad de la alteración que los distintos tipos de afección pueden presentar sobre cada uno de los elementos ambientales considerados. Así, la magnitud (estimada en alta, media y baja) y el nivel de impacto (asumiendo las categorías establecidas por la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico) de las posibles afecciones se muestran en la siguiente tabla:

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL EL PEROLETE			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura del perfil de ladera	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
	Desestructuración físico/química del suelo	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de comunidades arbóreas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Fauna	Emisión sónica	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO



VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL EL PEROLETE			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Patrimonio	Pérdida de bienes con valor patrimonial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Población	Emisión de partículas sólidas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión sónica	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Incremento del tráfico pesado	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Usos	Transformación del uso en el sector	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

El mayor nivel de impacto deriva de la estricta ocupación espacial del suelo, es decir, del efecto de la transformación del sector por la edificación. Así, la incidencia sobre el recurso “suelo” (que puede ser reutilizado en otro lugar), la escorrentía superficial, el tránsito de la fauna terrestre, y el uso del suelo en el sector, ya es inherente a la urbanización y edificación del sector, independientemente del destino de las edificaciones resultantes.

El suelo y el paisaje son los elementos ambientales que se perfilan como los que potencialmente se pueden ver más afectados por la instalación de la zona residencial. No obstante, de aplicarse las medidas correctoras oportunas, la incidencia sobre el paisaje (a partir de medidas de integración paisajística) puede ser significativamente rebajada. Esto último también es aplicable a los niveles de afección que se plantean sobre la fauna, vegetación, hidrología y atmósfera local.

Así, considerando la adopción de las medidas protectoras relacionadas con el medio ambiente, tanto las preventivas (materializadas por la selección de la alternativa elegida) como las correctoras (incorporadas en la propia ordenación del sector), se puede establecer la siguiente valoración final del impacto sobre los distintos elementos ambientales:



VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL EL PEROLETE, CONSIDERANDO LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS	Nada Significativo	Poco significativo	Significativo	Muy Significativo
Geología	X			
Geomorfología		X		
Atmósfera local y clima	X			
Suelos				X
Hidrología		X		
Vegetación	X			
Fauna		X		
Paisaje			X	
Patrimonio	X			
Población	X			
Usos			X	
Valoración global		X		

4.6.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS.

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales, derivados del desarrollo del sector, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Eliminación de la cobertura vegetal existente.
- Desestructuración y pérdida del recurso “suelo”.
- Modificación de los flujos de escorrentía.
- Alteración del paisaje.
- Modificación del uso del suelo.

Sin embargo, otros efectos ligados a las propias características del área residencial y a sus fases de ejecución y operativa, sí pueden ser corregidos en cierta medida:

4.6.1.- EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL ÁREA RESIDENCIAL

En cuanto a las características propias del área residencial, se pueden establecer una serie de medidas protectoras, que pueden ser tanto correctoras como preventivas, al estar muchas de ellas ya incluidas en la ordenación propuesta:



- Respecto a la periferia del sector ordenado:

1.- Se realizará un tratamiento de la periferia del sector hacia el suroeste, oeste y norte, que son los bordes colindantes con rústicos que presenta el sector, obligando a que las parcelas que lindan con ellos empleen en su cerramiento, un vallado igual para todas las propiedades, compuesto en su parte inferior por un muro de piedra sobre el que apoya una malla tipo Hércules. Con esta medida se pretende que además de que todas las parcelas implicadas tengan un aspecto homogéneo, éste sea acorde a los cerramientos habituales en los campos de Valsequillo, con muros de piedra y malla.

En cuanto al entorno más próximo de su margen este y sureste, es de uso residencial, se empleará el mismo tipo de cerramiento que tienen estas: muros enfoscados y pintados en sus linderos laterales y traseros de hasta 3 metros de altura, y muros enfoscados y pintados combinados con rejas o celosías prefabricadas en sus linderos delanteros, de hasta 2 metros de altura.

2.- Los taludes necesarios para salvar los desniveles entre las parcelas y el terreno natural, en la zona próxima al barranco de La Palma, o sea, el margen suroeste del sector, se protegerán con un muro vegetalizable tipo Alpenstein Forte o similar, igual para todas las propiedades.

- Respecto a los espacios libres, infraestructuras, equipamientos y dotaciones:

1.- La totalidad de los espacios libres serán ajardinados, en lo posible, con especies propias o potenciales de la zona. De entre las especies potenciales, se recomienda realizar las labores de revegetación y ajardinamiento utilizando las siguientes:

Entre las herbáceas, son propicias las siguientes especies:

- *Poa annua*,
- *Poa pratensis*,
- *Lolium perenne* y
- *Festuca rubra*.

Por su parte, las especies arbóreas y arbustivas más recomendables son las siguientes:



ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Arbutus canariensis</i>	Madroño
<i>Bosea yervamora</i>	Hediondo
<i>Dracaena draco</i>	Drago
<i>Erica arbórea</i>	Brezo
<i>Juniperus turbinata subsp. Canariensis</i>	Sabina
<i>Olea europaea subsp. Cerasiformis</i>	Acebuché
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria
<i>Phyllirea angustifolia</i>	Olivillo
<i>Pistacia atlantica</i>	Almácigo
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
<i>Sideroxylon marmulano</i>	Marmulán
<i>Visnea mocanera</i>	Mocán

ESPECIES ARBUSTIVAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Adenocarpus foliolosus</i>	Escobón negro, codeso
<i>Artemisia canariensis</i>	Incienso
<i>Asparagus pastorianus</i>	Espina blanca
<i>Convolvulus floridus</i>	Guaydil
<i>Chamaecytisus proliferus</i>	Escobón blanco
<i>Echium decaisnei</i>	Taginaste
<i>Euphorbia balsamífera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Tabaiba amarga
<i>Hypericum canariensis</i>	Granadillo
<i>Retama monosperma</i>	Retama blanca
<i>Rhamnus crenulata</i>	Espinero
<i>Rhus coriaria</i>	Zumaque
<i>Rumex lunaria</i>	Vinagrera
<i>Whitania aristata</i>	Orobal

2.- La solución de ordenación que se ha adoptado para la localización de los equipamientos y dotaciones se ha elegido teniendo en cuenta el posible aprovechamiento no solo por parte de los habitantes de la futura urbanización, sino también por parte de los vecinos de las viviendas anexas ya existentes; se ubicaron en



la parte más baja del sector objeto de ordenación, quedando muy próximos a las viviendas existentes.

3.- En las aceras se ha previsto la disposición de alcorques, para la plantación de árboles a una distancia media de 20 metros, en las dos aceras en las calles de 15,50 m de ancho y en la acera de Sur poniente, en las calles de 10m de ancho.

4.- Las instalaciones de servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones se efectúa mediante canalización subterránea.

5.- En cuanto al alumbrado público, cabe reseñar que el modelo de farolas a utilizar, será el modelo Villa, ya que es característico de las zonas residenciales de Valsequillo.

6.- En cuanto a las redes de aguas pluviales y fecales, se ha previsto que sean separativas, vertiéndose las pluviales directamente al barranco más próximo, que es el Barranco de La Palma.

- Respecto al diseño y características de las edificaciones:

1.- La regulación de las condiciones de la edificación busca mimetizar en lo posible las nuevas viviendas con las edificaciones próximas existentes, con objeto de evitar inadecuados desarrollos volumétricos y de alturas: se establece como altura máxima de edificación 2 plantas y 8 m a cumbre.

2.- Las cubiertas serán inclinadas y terminadas con tejas.

3.- Para asegurar la existencia de espacios libres en cada parcela, se establece una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m², y unas separaciones no inferiores a 2 m a linderos y 3 m a retranqueos frontales.

4.- En los espacios libres de cada parcela se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

5.- Se recomienda incorporar instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de la edificación.



4.6.2.- EN LA FASE DE EJECUCIÓN.

En la fase de ejecución del área residencial se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras:

- Respecto a los movimientos de tierras, escombros y vertidos:

1.- Con objeto de evitar la posible emisión de partículas sólidas, derivadas de las obras de levantamiento, transporte y depósito de tierras, deberá humedecerse previamente la superficie del terreno.

2.- Se deberá proceder a la retirada de tierras, materiales o elementos sobrantes de la realización de la obra, debiéndose depositar en vertederos autorizados. En los casos en que sea posible, y previa autorización administrativa, se recomienda buscar lugares en los que estén previstos o en ejecución otros proyectos que vayan a necesitarlos, con lo que podría evitarse la necesidad de nuevas extracciones para los mismos.

- Respecto a la maquinaria a utilizar y a su tránsito:

1.- La maquinaria a utilizar ha de encontrarse en perfectas condiciones de uso y haber pasado las revisiones pertinentes, con el fin de que las pérdidas de carburantes y lubricantes sean las mínimas posibles.

2.- Se deberá evitar la compactación del suelo aledaño a la obra seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito y aparcamiento indiscriminado de vehículos, especialmente en los terrenos de aptitud agrológica cercanos.

3.- El tránsito de maquinaria y vehículos por las pistas de tierra de acceso al lugar, requiere que éstas sean previamente mojadas para evitar la emisión de partículas sólidas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

4.- Se debe evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de la maquinaria y vehículos de obra. Para ello se pueden instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las viviendas cercanas.

- Respecto a la integración paisajística de las obras:

1.- Se debe contemplar el tratamiento paisajístico de los terraplenes y zonas afectadas por las obras, permitiéndose para los trabajos de revegetación únicamente



especies propias o potenciales de la zona, tal y como se especifican en el epígrafe anterior.

- Respecto a la conservación de elementos preexistentes con valor ambiental.

1.- Se deberán reubicar las especies vegetales de mayor interés (acebuches), en las áreas destinadas a espacios libres.

2.- Se deberá aprovechar el suelo o las tierra vegetal extraída, para lo que se requiere su acopio, desplazamiento y reutilización en otros espacios agrícolas.

4.6.3.- EN LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.

En la fase de funcionamiento deberán adoptarse las siguientes medidas:

1.- Los residuos sólidos generados por la zona residencial, se verterán en contenedores adecuados que se colocarán en los lugares para ellos previstos en los planos que acompañan al presente documento, para su traslado a vertederos autorizados y, en ningún caso, quedar depositados en el entorno inmediato.

2.- Los tratamientos para la fertilización de los espacios ajardinados deberán ser lo menos agresivos posibles, adaptándose los productos a utilizar a la legislación sectorial vigente.

4.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36, APARTADO 1.a) DEL TRELATENC (MODIFICACIÓN EN LEY 19/2003) Y DE LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DEL ANEXO DEL RP/1978.

4.7.1.- RESERVA DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS LOCALES.

Según lo establecido en el artículo 36 del TRELATENC, las reservas para sistemas locales en suelo con destino residencial son las siguientes:

“Artículo 36. Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.



1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- 1) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- 2) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- 3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.
- 4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b) En suelo turístico:

c) En suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:.....

2. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

3. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores”.



Según lo establecido los artículos 3 y 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento:

“Artículo 3:

En función de los usos de suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) en suelos residenciales:

Jardines.

Áreas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales:...

....”

“Artículo 4

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.*
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.*

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales.



Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%.”

4.7.2.- CUADROS RESUMEN DE RESERVAS PARA SISTEMAS LOCALES.

CUADRO COMPARATIVO			
	Art. 36 TRELOTENC	PROPUESTA	
1) Sistema local de espacios libres			
Espacios libres EL	5.631	5.648	Cumple
2) Sistema local de dotaciones y equipamientos			
Dotaciones DT y Equipamientos EQ	5.631	2.489 +3.143 = 5.632	Cumple
3) Aparcamientos			
1 plaza cada 100 m ² edificación	263 plazas	264 plazas	Cumple
4) Densidad máxima	400 hab/Ha.	109	Cumple
5) Edificabilidad bruta	1,20	0,60	Cumple

CUADRO RESUMEN		
CALIFICACIÓN		SUPERFICIE
Equipamientos	EQ	3.143 m ²
Dotaciones	DT	2.489 m ²
Espacio libres de uso público	EL	5.648 m ²
Suelo residencial	I	43.784 m ²
Viales	RV	17.934 m ²
Superficie total	ST	72.998 m ²



5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

5.1.- RED VIARIA.

La red viaria diseñada se ha proyectado teniendo en cuenta:

- Que la rasante se adecue lo más posible al terreno natural,
- Que en ningún caso se supere una pendiente del 13%,
- Que dicha red no solo servirá para los futuros residentes del sector, sino que además ha de servir de vía de comunicación entre las edificaciones existentes al noroeste del sector ordenado con la carretera que comunica a la GC-41 con el barrio de La Cantera.

En el diseño de la red, se ha optado por emplear dos secciones tipo, las cuales vienen representadas en los planos junto con los perfiles longitudinales de cada vial.

Se ha proyectado un vial principal de 15,50 m de ancho, con doble sentido de circulación.

Su sección tipo está compuesta por dos carriles de 3 metros de ancho, aparcamientos de 2,30 metros de ancho a ambos lados de la calzada, y aceras de 2,45 metros de ancho también a cada lado.

En las aceras, junto a los bordillos, se ha proyectado la ejecución de alcorques de 80x80 centímetros distribuidos a una distancia aproximada de 20 metros.

Este vial principal atraviesa todo el sector ordenado de noroeste a sureste, conectando, al noroeste, con las viviendas existentes en la zona, y al sureste, con la carretera que conduce desde la GC-41 con el barrio de La Cantera.

En este SUSO, se propone como solución a la ordenación del tráfico en el encuentro con la carretera, la ejecución de una glorieta que distribuya el tráfico hacia El Perolete, hacia La Cantera y hacia la GC-41. Dicha glorieta se plantea realizarla aproximadamente a una altura de 3,60 metros por encima de la carretera actual (ver perfil longitudinal) para mejorar no solo las pendientes de entrada al sector ordenado sino también las de la carretera entre la GC-41 y La Cantera, que actualmente presenta un punto bajo en ese sector, con fuertes pendientes.

Para los viales secundarios del sector ordenado se ha proyectado una sección tipo de 10 metros de ancho compuesta por un carril de circulación de 3,25 metros de ancho acompañado por una franja de aparcamientos de 2,25 metros de ancho, y aceras de 2,75 metros de ancho del lado de norte naciente y 1,75 al otro lado.



En paralelo al vial principal, partiendo también desde la carretera de comunicación de la GC-41 a La Cantera, existe en la actualidad una calle denominada C/El Perolete, que pasa entre las casas existentes al sureste del sector ordenado. Actualmente esa es una calle sin salida que termina en un fondo de saco. Con la propuesta de red viaria proyectada, se propone que esa calle quede comunicada con el sector objeto de ordenación, que la circulación por la misma sea en un solo sentido, mejorándose las condiciones de seguridad de los actuales usuarios. Por otro lado se propone también elevar la cota de entrada a la misma desde la carretera, con lo que se mejoran sus pendientes.

Las secciones de viales son las que se indican en el Plano N° 13 de Ordenación: Perfiles Longitudinales.

5.2.- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

La ubicación de los espacios libres obedece fundamentalmente a la búsqueda de la seguridad de los usuarios frente al tráfico de vehículos: el mayor de ellos se ubica justo en el centro del sector objeto de ordenación, quedando protegido por todos sus lados por los cerramientos de las parcelas colindantes, y el más pequeño, destinado a área de juego y recreo para niños, queda también protegido de la circulación por los cerramientos de las parcelas colindantes y el área destinada a dotacional.

Los accesos a ambas zonas libres se realizan a través de entradas exclusivamente de uso peatonal.

La solución de ordenación que se ha adoptado para la localización de los equipamientos y dotaciones se ha elegido teniendo en cuenta el posible aprovechamiento no solo por parte de los habitantes de la futura urbanización, sino también por parte de los vecinos de las viviendas anexas ya existentes; se ubicaron en la parte más baja del sector objeto de ordenación, quedando muy próximos a las viviendas existentes.



Superficie de Espacios Libres	5.648 m ²
Superficie de Equipamientos	3.143 m ²
Superficie de Dotaciones	2.489 m ²
TOTAL	11.280 m²

5.3.- PARCELARIO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

El parcelario propuesto viene definido por:

- La morfología del sector
- El viario propuesto
- La ubicación de las dotaciones, equipamientos y espacios libres
- La demanda del mercado (tipología de Ciudad Jardín CJ.400)

Las parcelas tienen diferentes superficies, pero ninguna de ellas tiene una superficie menor de 400 metros cuadrados.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín Aislada y/o Pareada CJ.400 son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m²
- Edificabilidad: 0,6 m²/2
- Altura máxima: 2 plantas. 8 metros a cumbrera
- Cubierta: de teja.

Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse 1,40 metros por encima de la rasante y medidos a la parte inferior del forjado.

Se permiten los sótanos y semisótanos de hasta dos plantas máximas bajo rasante.

Los semisótanos no invadirán las zonas de retranqueo obligatorio.

Las construcciones en sótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos, establecidas en la Normativa.

Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín.

No se permiten en ningún caso las azoteas transitables.



En cuanto a las separaciones no serán inferiores a 2 m a linderos y 3 m a retranqueos frontales.

En cuanto a los espacios libres en el interior de las parcelas, estarán normalmente destinados a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Parcela N°	Superficie m ²
Parcela 1	586,12
Parcela 2	431,62
Parcela 3	493,62
Parcela 4	403,10
Parcela 5	404,38
Parcela 6	403,01
Parcela 7	405,99
Parcela 8	403,46
Parcela 9	405,85
Parcela 10	407,25
Parcela 11	407,55
Parcela 12	409,42
Parcela 13	448,38
Parcela 14	462,81
Parcela 15	460,47
Parcela 16	443,84
Parcela 17	438,63
Parcela 18	478,60
Parcela 19	407,53
Parcela 20	400,14
Parcela 21	401,20
Parcela 22	401,21
Parcela 23	401,11
Parcela 24	401,11
Parcela 25	401,21
Parcela 26	401,20



Parcela 27	400,14
Parcela 28	403,33
Parcela 29	400,43
Parcela 30	421,83
Parcela 31	421,83
Parcela 32	422,29
Parcela 33	419,21
Parcela 34	434,33
Parcela 35	421,91
Parcela 36	421,91
Parcela 37	421,42
Parcela 38	408,12
Parcela 39	400,41
Parcela 40	400,74
Parcela 41	407,10
Parcela 42	405,03
Parcela 43	400,20
Parcela 44	427,38
Parcela 45	401,50
Parcela 46	400,02
Parcela 47	404,04
Parcela 48	404,38
Parcela 49	433,98
Parcela 50	402,85
Parcela 51	407,15
Parcela 52	407,72
Parcela 53	400,94
Parcela 54	401,12
Parcela 55	401,08
Parcela 56	400,21
Parcela 57	400,18
Parcela 58	400,19
Parcela 59	445,04
Parcela 60	459,45
Parcela 61	447,44
Parcela 62	454,80
Parcela 63	460,45
Parcela 64	489,17
Parcela 65	557,13
Parcela 66	456,02
Parcela 67	458,21
Parcela 68	452,42
Parcela 69	438,16
Parcela 70	402,03
Parcela 71	401,86
Parcela 72	400,24
Parcela 73	403,69
Parcela 74	405,03
Parcela 75	434,97
Parcela 76	434,07



Parcela 77	606,32
Parcela 78	475,07
Parcela 79	477,73
Parcela 80	521,26
Parcela 81	421,73
Parcela 82	419,51
Parcela 83	412,16
Parcela 84	408,02
Parcela 85	400,00
Parcela 86	451,71
Parcela 87	1606,29
Parcela 88	401,58
Parcela 89	405,24
Parcela 90	406,65
Parcela 91	406,79
Parcela 92	407,86
Parcela 93	515,88
Parcela 94	515,52
Parcela 95	515,25
Parcela 96	400,03
Parcela 97	405,93
Parcela 98	474,60
Parcela 99	516,77
Superficie útil	43.783,86

5.4.- INFRAESTRUCTURAS.

5.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO.

Desde el punto de acometida a la red municipal de abastecimiento próximo, se distribuye la canalización de la red, en forma de anillos sectorizados bajo las aceras.

La red de riego se conectará, en principio, a la red municipal de agua a la espera de si en el futuro se crea una red municipal de aguas depuradas cercana, a donde se pueda acometer.

5.4.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

Se utiliza el sistema de redes separativas:



Las aguas pluviales procedentes de las calles, se recogen a través de imbornales colocados a ambos lados de las calles, separados una distancia media de aproximadamente 50 metros. Estos imbornales están conectados a la red de evacuación de pluviales que se proyecta bajo todos los viales del sector objeto de ordenación, encauzando el agua hasta el barranco de La Palma.

Para la recogida de las aguas pluviales procedentes de los cubiertas de las edificaciones, se ha previsto arquetas a pie de parcela conectadas a la citada red.

Para la recogida de las aguas fecales también se ha previsto una red bajo todos los viales, a los que se conectan las arquetas correspondientes para tal fin a pie de cada parcela.

Esta red de conectará a una estación de bombeo que tiene previsto realizar el Ayuntamiento de Valsequillo en la carretera que conduce desde la GC-41 al barrio de La Cantera.

5.4.3.- RED ELÉCTRICA Y ESTACIÓN TRANSFORMADORA.

Se realiza una canalización bajo las aceras hasta el punto de enganche señalado por la compañía suministradora.

Se deja una arqueta de acometida individual a pié de cada parcela.

5.4.4.- RED DE TELECOMUNICACIONES Y TELEFONÍA.

Se realiza una canalización bajo las aceras hasta el punto de enganche señalado por la compañía suministradora, en la carretera que conduce desde la GC-41 al barrio de La Cantera.

Se deja una arqueta de acometida individual a pié de cada parcela.

5.4.5.- RECOGIDA DE BASURAS.

Se ha previsto espacios destinados a la colocación de contenedores de residuos tanto en el vial principal como en el vial situado más al oeste del sector ordenado. Estos espacios se ubican sobre la calzada, en el lado previsto para el



aparcamiento de vehículos, pero perfectamente delimitados por prolongaciones de la acera para impedir que los vehículos estacionen en el espacio destinado a éstos.

Se han colocado los espacios para contenedores solo en esos dos viales para facilitar la recogida al servicio de limpieza y porque con la ubicación elegida, la distancia a recorrer desde cualquier parcela hasta el contenedor más próximo es relativamente pequeña, no supera en ningún caso los 120 metros.

6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS.

USO		SUPERFICIE
RESIDENCIAL	R	43.784 m ²
DOTACIONES	DT	2.489 m ²
EQUIPAMIENTOS	EQ	3.143 m ²
ESPACIOS LIBRES	EL	5.648 m ²
RED VIARIA	RV	17.934 m ²
TOTAL SECTOR		72.998 m²

- a. Sup. Total del sector del P.P. 72.998
- b. Sup. de sistemas generales. 0
- c. Sup. de viario público..... 17.934
- d. Sup. de parques y jardines. 5.648
- e. Sup. Parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento. 8.757
- f. Sup. Total edificable. 49.416
- g. Sup. Edificable por usos.
- residencial. 43.784
 - equipamientos. 3.143
 - dotaciones. 2.489
- h. Edificabilidad bruta. 0,60
- i. Edificabilidad sobre la superficie edificable. 29.650
- j. Desglose de la superficie edificable S/R y B/R. 49.416 y 24.708
- k. Sup. Destinada a espacios libres privados. 0
- l. altura máxima edificable S/R y B/R. 8 y 1,40
- m. Dotación de plazas de estacionamiento y garaje. 462



n. Repercusión del viario. 24.57 %

7.- GARANTÍA.

De conformidad con el apartado c) del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, que dice:

“c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.”

La garantía del 6%, del coste de las obras, estimado en 147.925,14 euros se hará, según porcentaje de participación, efectivo por la entidad mercantil “Mararía Promociones y Obras S.L.” y “Constructora Afonso Ortega S.L.”, mediante un aval bancario.

8.- CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

En cumplimiento de lo que establecía el apartado II.2.3.2.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo, se aporta como anexo a esta Memoria la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua y electricidad.

Valsequillo, Septiembre de 2003
EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO

Fdo.: Alejandro Navarro Miñón
Ingeniero Caminos, Canales y puertos.



PROGRAMA DE ACTUACIONES.

1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se establece la programación temporal para el desarrollo de las determinaciones contenidas en este instrumento de ordenación. Se deberá establecer, de forma específica, la programación y las previsiones relativas a las actuaciones públicas y privadas necesarias para la realización de las obras de urbanización, incluida la ejecución de los sistemas generales y locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

Para el establecimiento de la programación temporal se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- La situación actual.
- Los objetivos de la ordenación.
- Las características del desarrollo previsible.
- La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo.
- La adecuada proporción entre los nuevos crecimientos y los sistemas generales, locales y equipamientos.
- Las previsiones sobre inversión pública y privada.

DETERMINACIÓN DE PLAZOS MÁXIMOS PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR.

Se establecerán los plazos para su desarrollo y ejecución en función de las características y evitando la dilatación en el tiempo de la ejecución de las obras de urbanización.

PLAN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de la urbanización y el mantenimiento de los elementos estructurales correrá a cargo del Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo. Este plan se llevará a cabo mediante la limpieza periódica de bordillos, aceras, calles y zonas peatonales, así como, la comprobación del buen funcionamiento de las tuberías de agua potable vigilando la posible aparición de fugas en la red. Para las tuberías de aguas residuales la principal medida será mantenerlas limpias y sin obstrucciones. Finalmente, se hará una revisión y limpieza, en caso necesario, al menos una vez cada seis meses de pozos de registro y arquetas.



2. MARCO LEGAL DE LA ORDENACIÓN.

El artículo 97 del TRELOTENC establece:

“Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano y urbanizable:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

...”

Asimismo, el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, establece:

“Artículo 56.

1. El Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación necesario para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.

Los medios económicos financieros con los que cuenta la Administración.

La colaboración estimada de la iniciativa privada.

La estructura de la propiedad del suelo, y

Cuales quiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.”.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN ELEGIDO. JUSTIFICACIÓN.

En los últimos años, ha aumentado de manera acelerada la demanda de urbanizaciones residenciales de viviendas aisladas, o a lo sumo pareadas, rodeadas de amplias zonas verdes, fuera de las grandes ciudades pero cercanas a ellas. En definitiva, se demanda calidad de vida.

Valsequillo, dadas sus condiciones topográficas, ambientales, carácter rural y de cercanía tanto a la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria como a Telde, ha visto



incrementada notablemente, en los últimos años, la demanda de viviendas que respondan a dichas necesidades.

Por otro lado, el sector objeto de ordenación, resulta más adecuado que otros posibles terrenos del municipio, para establecer en él una zona residencial y además de esas características, ya que:

- Se encuentra anexo a zonas residenciales que responden a características similares.
- Como explotación agraria ha dejado de funcionar hace ya tiempo.
- Está siendo utilizado para realizar vertidos de tierras, escombros y chatarra, con lo que su aspecto va empeorando cada vez más.
- No se encuentra incluido en ningún Espacio Natural Protegido, ni en ningún Área de Sensibilidad Ecológica, ni presenta unas características ambientales de especial importancia dentro de Valsequillo que lleven a considerar el sector como no adecuado para el establecimiento de una zona residencial.

Por todo ello, y dada la necesidad de respuesta a esta demanda, la entidad mercantil Mararí Promociones y Obras, se ha puesto en contacto con el Ayuntamiento de Valsequillo, iniciando los estudios previos y gestiones para el desarrollo del citado sector, optándose por el Sistema de Actuación Privado.

4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

4.1 De conformidad con lo establecido en el art. 42 del Reglamento de Gestión, en el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la ordenación del sector y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en el suelo urbanizable, previa aprobación definitiva, tanto de la ordenación, como del, ó los, Proyectos de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados si se asegura, mediante las garantías financieras o de cualquier otro tipo que se juzguen necesarias, la ejecución simultánea de urbanización y edificación, y con el compromiso explícito, vinculado a la concesión de licencia, de que no se utilizará la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización.

4.2 Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 46.3 RG y la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1998:



- a) **La superficie total urbanizada** de los viales, parques y jardines públicos, dotaciones y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Esta superficie será como mínimo la determinada en la ordenación.
- b) **El diez por ciento** del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.

4.3 Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados además a:

- a) **Sufragar los costes de la urbanización** del sector incluidos los elementos estructurales interiores en los términos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como ejecutar completamente las obras en los plazos máximos señalados por el presente SUSO y a la ejecución de los elementos estructurales, en la proporción y forma que se estipule en el propio Documento.
- b) **Asumir la repercusión o reparto de los costes** producidos como consecuencia de lo enunciado en el punto anterior, lo que se calculará en función de la distribución de propiedades del sector, y de acuerdo al sistema de actuación mediante el cual se lleve a cabo la intervención. Una vez ejecutadas las obras, la conservación de la urbanización y el mantenimiento de los elementos estructurales será a cargo del Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo.

4.4 Es así mismo obligación de los propietarios del suelo urbanizable edificar las parcelas que adquieran carácter legal de solar dentro de los plazos que ha de determinar el Plan. Una vez edificados habrán de ser mantenidos, así como los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

4.5 Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen derecho, en las parcelas a tal efecto ordenadas por el planeamiento parcial y una vez cumplidas las obligaciones anteriores, a la ejecución, mediante la acción urbanizadora y de instalación de servicios y dotaciones urbanas, a materializar el aprovechamiento que les corresponda.

4.6 En caso de incumplimiento en las obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable, el Ayuntamiento de Valsequillo valorará la gravedad de los mismos y establecerá los mecanismos correctores convenientes, y, si ello se juzga necesario y de acuerdo a la legislación vigente, revisará las determinaciones de ordenación o gestión, ello sin perjuicio de proceder al correspondiente expediente sancionador.



5. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

De acuerdo con lo expresado en el epígrafe 4, se define, dentro del marco de la Ordenación General del Municipio, un Sistema de Gestión que permite el reparto de cargas y beneficios.

5.1 El aprovechamiento medio de un área o polígono determinado para el suelo urbanizable sectorizado ordenado es el índice que expresa (mediante un coeficiente de ponderación aplicado al número de m² de superficie edificable, de carácter lucrativo, asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector) una valoración obtenida de la combinación de uso y tipología, expresada en unidades de aprovechamiento lucrativo. Su cuantía exacta se calcula mediante el procedimiento que establece la Ley.

La **superficie edificable total que puede construirse en el sector** se obtiene, multiplicando el índice de edificabilidad (asignado por las Normas) por la superficie del sector.

En este total de superficie edificable se entiende que no se incluyen las parcelas dotacionales de cesión (que serán las establecidas por la ordenación), ya que no agotan edificabilidad, consecuentemente, siendo ésta la superficie edificable máxima lucrativa total del sector, que para su transformación en aprovechamiento lucrativo se deberá multiplicar por el coeficiente de ponderación correspondiente a cada uso (dotación privado, etc...) estipulado por el presente Documento.

El cociente de aprovechamiento lucrativo total, dividido entre la superficie total del ámbito, es el **aprovechamiento medio** (expresado en unidades de aprovechamiento). El derecho de cada propietario de suelo del sector, es al 90% de este índice de aprovechamiento, como se establece en el epígrafe 6.

5.2 Los coeficientes de ponderación que, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo, y la ponderación relativa de los usos pormenorizados dentro de los sectores, por sus respectivos Planes Parciales, deberá aplicarse atendiendo al uso y tipología característicos de éstos; así como a su localización en base a tendencias de desarrollo del municipio, son los siguientes:

Considerando el carácter equitativo del sector, se toma como coeficiente el **valor:1**



6. CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS CESIONES DOTACIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.

6.1 Las parcelas dotacionales de cesión son las delimitadas en el plano correspondiente, respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, se efectuará conforme a lo establecido en la legislación vigente, concretamente el artículo 124 del Reglamento de Gestión.

6.2 Los índices mínimos de edificabilidad que la ordenación asignará a las parcelas dotacionales son los siguientes:

- a) $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la dotación cultural.
- b) $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la dotación deportiva de cesión.

6.3 Los espacios libres de uso público y las parcelas dotacionales se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructural.

6.4 El aprovechamiento que debe ser cedido al Ayuntamiento tendrá una cuantía del 20%. Para su conversión en suelo neto de parcela, se seguirá el siguiente método:

- a) Se calculará el valor de superficie edificable descontando al total del sector la asignada a las parcelas dotacionales de cesión. Esta diferencia deberá reconvertirse en aprovechamiento lucrativo, mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación asignados a cada uso y tipología, la cantidad resultante será multiplicada por el porcentaje de cesión (no menor al 20%).
- b) Si dentro del sector se creasen zonas tipológicas diferenciadas, esta superficie edificable sería recomendable distribuirla entre las diferentes zonas lucrativas del sector en la proporción en que cada una de estas zonas participen de la superficie edificable total del sector. Esta recomendación no tiene carácter vinculante, a fin de permitir flexibilizar la concertación en cada caso concreto.

6.5 Será opción del Ayuntamiento aceptar la permuta de las parcelas así obtenidas, como de cesión, por otras, con el fin de - si conviniera- materializar la cesión de aprovechamiento en otras zonas, que puedan ser ajenas al ámbito e incluso



a su clasificación, para facilitar la gestión o alcanzar aquellos objetivos municipales que favorezcan al interés general (dotaciones del S.U., solares para viviendas municipales que favorezcan al interés general). En todo caso, estas concertaciones se harán de mutuo acuerdo entre la Administración y los promotores del SUSO, recogiendo en un documento de concertación, y atendiendo en las mismas a criterios de valoración diferenciada de los diferentes usos y localizaciones.

7. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

7.1 Conjuntamente la ordenación del sector deberá tramitarse la división poligonal, según las condiciones del Reglamento de Gestión Urbanística y considerando la especificidad de cada ámbito y la distribución actual y prevista de propiedades. Cada uno de los ámbitos globales conformará al menos un sector.

7.2 Se establece el sistema de actuación de concierto con propietario único, con plazos acordes al propósito real de ejecución pronta de la urbanización (no superior a una etapa de tres años).

El Plan de Etapas garantizará la puesta en servicio de las reservas de suelo para dotaciones, los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, teléfono y saneamiento, así como los viales con calzada y aceras pavimentadas.

• Superficie total del sector :	72.998 m²
• Uso característico o predominante:	Residencial
• Equipamiento:	EQ 3.143 m²
• Cesión de Dotaciones:	DP 2.489 m²
• Cesión de Espacio Libre:	EL 5.648 m²
• Cesión de Viario :	RV 17.934 m²

8. CONVENIO.

Todas las cesiones, así como el aprovechamiento viene estipulado por el Convenio Urbanístico, firmado por la propiedad y el Ayuntamiento de Valsequillo, Convenio que se incluye en la documentación del Plan General de Ordenación de Valsequillo.



EVALUACIÓN DE COSTES.

Se han realizado unas mediciones y establecido unos precios, a nuestro parecer, exhaustivos para esta figura de planeamiento, pero en absoluto exactos, ya que partimos de unos supuestos, desconociendo cálculos exactos de redes, secciones de éstas, y demás detalles que son propios del futuro proyecto de urbanización o ejecutivo de ésta área. Así y todo nos ha parecido interesante realizar esta aproximación a fin de tener una idea del costo de esta intervención.

En todo caso, se permitirá al correspondiente Proyecto de Urbanización adecuarse a la realidad existente, introduciendo aquellas modificaciones que fuesen estrictamente necesarias.

1. OBRAS A INCLUIR

Las obras presupuestadas incluyen la estimación de gastos globales de la urbanización genérica del área, perfectamente acabadas y dispuestas para entrar en funcionamiento, con su proporción de jardinería y de elementos de acometidas a redes generales, estaciones transformadoras, etc.

2. PREVISIÓN DE GASTOS POR CAPÍTULOS.

CAP. I.-	Replanteo e Instalaciones.	47.563,97 Euros
CAP. II.-	Movimiento de Tierras	167.890,14 Euros
CAP. III.-	Estructura	117.355,55 Euros
CAP. IV.-	Red de Saneamiento y pluviales	303.756,00 Euros
CAP. V.-	Red de abastecimiento	129.146,22 Euros
CAP. VI.-	Alumbrado Público	205.949,17 Euros
CAP. VII.-	Redes eléctricas y estación transformadora	213.160,64 Euros
CAP. VIII.-	Redes de Telefonía y Telecomunicaciones	232.343,32 Euros
CAP. IX.-	Pavimentación	459.804,62 Euros
CAP. X.-	Señalización	80.000,00 Euros
CAP. XI.-	Ajardinamiento	25.179,07 Euros
CAP. XII.-	Red de riego	71.133,96 Euros
CAP. XIII.-	Mobiliario urbano	66.200,22 Euros
CAP. XIV.-	Varios	160.149,14 Euros



CAP. XV.- Implantación y gestión de medidas M.A.	150.000,00 Euros
CAP. XVI.- Seguridad y Salud	120.000,00 Euros
Presupuesto de Ejecución Material	2.549.632,02 Euros

3. FASES DE EJECUCIÓN.

El desarrollo de esta urbanización se llevará a cabo en una fase de ejecución.

Se aporta un planning de trabajo a desarrollar en el intervalo de tres (3) años a partir de la fecha de finalización de todos los procedimientos administrativos de tramitación la ordenación de este sector y del proyecto de urbanización que lo desarrolle.

URBANIZACIÓN EL PEROLETE PLAN DE TRABAJO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
REPLANTEO E INSTALACIONES	■																																					
MOVIMIENTO DE TIERRAS																																						
MUROS																																						
RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES																																						
RED DE ABASTECIMIENTO																																						
ALUMBRADO PUBLICO																																						
REDES ELECTRICAS Y ESTACION TRANSF																																						
REDES DE TELEFONIA Y TELECO																																						
PAVIMENTACION																																						
SENALIZACION																																						
AJARDINAMIENTO																																						
RED DE RIEGO																																						
MOBILIARIO URBANO																																						
VARIOS																																						
IMPLANTACION Y GESTION DE M.A.																																						
SEGURIDAD Y SALUD																																						

4.- PREVISIONES ECONÓMICAS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Para el cálculo de las previsiones económicas de Ejecución Material que figuran a continuación, partimos de unas hipótesis que intentan ajustarse a la realidad, pero será el proyecto de urbanización el que determine con exactitud los cálculos y dimensionamientos de las infraestructuras necesarias propuestas en la ordenación, por lo que éste será el que se adecue a la realidad existente, introduciendo aquellas modificaciones que sean estrictamente necesarias.



URBANIZACIÓN EL PEROLETE PREVISIONES ECONÓMICAS

CAPÍTULO	IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL POR SEMESTRE					
	1er semestre	2do semestre	3er semestre	4to semestre	5to semestre	6to semestre
Replanteo e Instalaciones.	47.563,97					
Movimiento de Tierras	61.050,96	30.525,48	76.313,70			
Estructura	23.471,11	93.884,44				
Red de Saneamiento y pluviales	37.969,50	113.908,50	56.954,25	94.923,75		
Red de abastecimiento		27.674,19	36.898,92	55.348,38	9.224,73	
Alumbrado Público	43.357,72	65.036,58	65.036,58	32.518,29		
Redes eléctricas y estación trans.		38.756,48	58.134,72	96.891,20	19.378,24	
Redes de Telefonía y Telecomunic.		21.122,12	84.488,48	84.488,48	42.244,24	
Pavimentación		83.600,84	62.700,63	125.401,26	125.401,26	62.700,63
Señalización			40.000,00			40.000,00
Ajardinamiento			14.388,04	3.597,01	7.194,02	
Red de riego					11.855,66	59.278,30
Mobiliario urbano						66.200,22
Varios						160.149,14
Impl. y gestión de medidas M.A.	17.647,20	26.470,56	26.470,56	26.470,56	26.470,56	26.470,56
Seguridad y Salud	14.117,70	21.176,46	21.176,46	21.176,46	21.176,46	21.176,46
TOTAL POR SEMESTRE	245.178,16	522.155,65	542.562,34	540.815,39	262.945,17	435.975,31

5.- REPERCUSIONES ECONÓMICAS DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

<i>Presupuesto de ejecución material</i>	2.549.632,02 Euros
<i>Total superficie del Sector</i>	72.998 m²
<i>Total superficie de parcelas</i>	43.784 m²
Valor Repercusión de Ejecución Material por m² de suelo	34,93 Euros
Valor repercusión de Ejecución Material por m² de parcela	58,23 Euros



6.- PREVISIONES ECONÓMICAS DEL COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN Y REPERCUSIONES.

Presupuesto de Ejecución Material	2.549.632,02 Euros
22% Gastos Generales y Beneficio Industrial	560.919,04 Euros
Presupuesto de Ejecución por Contrata	3.110.551,06 Euros
Honorarios de Redacción del Proyecto de Ejecución y Dirección de Obra	892.371,21 Euros
Honorarios de Redacción del Proyecto y Dirección de Obra de Telecomunicaciones	81.320,14 Euros
Honorarios de Redacción del Proyecto y Dirección de Obra de Instalación Eléctrica	74.606,23 Euros
Suma	1.048.297,58 Euros
COSTE TOTAL SIN SUELO	4.158.848,64 Euros
Coste de suelo = 72.998 m ² x 17,89 Euros/m ²	1.305.934,22 Euros
COSTE TOTAL CON SUELO	5.464.782,86 Euros
Repercusiones:	
Superficie sector : 72.998 m ²	
Superficie parcelas: 43.784m ²	
Reperc. de Coste Total sin suelo/m ² de suelo	56,97 euros/m²
Reperc. de Coste Total con suelo/m ² de suelo	74,86 euros/m²
Reperc. de Coste Total sin suelo/m ² de parcela	94,99 euros/m²
Reperc. de Coste Total con suelo/m ² de parcela	124,81 euros/m²

7. PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL, VALORACIÓN ECONÓMICA. (DECRETO 35/1995)

En este apartado se establecen las medidas de carácter ambiental, el coste y su desarrollo durante el proceso de ejecución de la urbanización.

a.- Semestre 1º.

*urbanización.

Movimiento de tierras para explanación de viales.
Excavación de zanjas para instalaciones.



*medidas adoptadas.

- Control de la emisión de partículas sólidas humedeciendo la superficie del terreno.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- La mayoría del material sobrante de la excavación, aproximadamente un 90%, se reutilizará en la propia urbanización.
- Se marcarán las áreas de trabajo con el fin de evitar la compactación de las zonas aledañas.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.

*costes estimados.

Se estima en diecisiete mil seiscientos cuarenta y siete euros con veinte céntimos (17.647,20 euros).

* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

b.- Semestre 2º.

*urbanización.

Movimiento de tierras para explanación de viales.

Excavación de zanjas para instalaciones.

Aportación de materiales bituminosos y similares.

*medidas adoptadas.

- Control de la emisión de partículas sólidas humedeciendo la superficie del terreno.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- El 90% del material sobrante de la excavación, se reutilizará en los espacios libres.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.
- Control de las posibles pérdidas y/o vertidos de materiales bituminosos y similares.

La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.



*costes estimados.

Se estima en veintiséis mil cuatrocientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos (26.470,56 euros).

* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

c.- Semestre 3º.

*urbanización.

Movimiento de tierras para explanación de viales
Aportación de materiales para la ejecución de viales, tierras compactadas, zahorras, etc.

*medidas adoptadas.

- Control de la emisión de partículas sólidas humedeciendo la superficie del terreno.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.

*costes estimados.

Se estima en veintiséis mil cuatrocientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos (26.470,56 euros).

* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

d.- Semestre 4º.

*urbanización.

Aportación de materiales bituminosos y similares.

Utilización de maquinaria pesada.

Aportación de la capa de tierra vegetal para la plantación de los espacios libres



*medidas adoptadas.

- Control de las posibles pérdidas y/o vertidos de materiales bituminosos y similares.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- El material utilizado para la capa vegetal de plantación procederá de la propia urbanización, excepto la turba y el mantillo.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.

*costes estimados.

Se estima en veintiséis mil cuatrocientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos (26.470,56 euros).

* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

e.- Semestre 5º.

*urbanización.

Aportación de materiales bituminosos y similares.

Utilización de maquinaria pesada.

Aportación de la capa de tierra vegetal para la plantación de los espacios libres

*medidas adoptadas.

- Control de las posibles pérdidas y/o vertidos de materiales bituminosos y similares.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- El material utilizado para la capa vegetal de plantación procederá de la propia urbanización, excepto la turba y el mantillo.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.

*costes estimados.

Se estima en veintiséis mil cuatrocientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos (26.470,56 euros).



* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

f.- Semestre 6º.

*urbanización.

Aportación de materiales bituminosos y similares.

Utilización de maquinaria pesada.

Aportación de la capa de tierra vegetal para la plantación de los espacios libres

*medidas adoptadas.

- Control de las posibles pérdidas y/o vertidos de materiales bituminosos y similares.
- La carga y acumulación de tierras se efectuará regando el material durante el proceso.
- El material utilizado para la capa vegetal de plantación procederá de la propia urbanización, excepto la turba y el mantillo.
- La maquinaria estará en perfectas condiciones para evitar contaminaciones acústicas, grasas, aceites, etc.

*costes estimados.

Se estima en veintiséis mil cuatrocientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos (26.470,56 euros).

* gestión y seguimiento del plan.

La gestión será a cargo de los propietarios y/o promotores de la urbanización.

El seguimiento del plan será a cargo de los técnicos que desarrollen el proyecto de urbanización.

8.- PREVISIÓN DE PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO.

La urbanización se desarrollará en una etapa con una duración estimada de 36 meses.



La puesta en servicio de las reservas de suelo para espacios libres, viarios, dotacionales y cesiones de suelo obligatorias y convenidas será efectiva una vez el Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo reciba las obras de urbanización, viarios, espacios libres, dotacionales y las cesiones obligatorias.

Valsequillo, Septiembre de 2003
EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO

Fdo.: Alejandro Navarro Miñón
Ingeniero Caminos, Canales y puertos.



ÍNDICE

<u>PROGRAMA DE ACTUACIONES</u>	1
1. INTRODUCCIÓN.	2
2. MARCO LEGAL DE LA ORDENACIÓN.	2
3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN ELEGIDO. JUSTIFICACIÓN.	2
4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.	3
5. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.	5
6. CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS CESIONES DOTACIONALES Y DE APROVECHAMIENTO.	6
7. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	7
8. CONVENIO.	7
<u>EVALUACIÓN DE COSTES</u>	8
1. OBRAS A INCLUIR.	8
2. PREVISIÓN DE GASTOS POR CAPÍTULOS.	9
3. FASES DE EJECUCIÓN.	9
4. PREVISIONES ECONÓMICAS DE EJECUCIÓN MATERIAL.	9
5. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.	10
6. PREVISIONES ECONÓMICAS DEL COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN Y REPERCUSIONES.	11
7. PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL, VALORACIÓN ECONÓMICA. (DECRETO 35/1995).	11
8. REVISIÓN DE PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO. (ART.II.2.3.2.2. DE LAS NNSSP DE VALSEQUILLO).	16